



aktiv.

Spiraveien 153, 9380 GRYLLEFJORD

Innholdsrik enebolig med fin beliggenhet i Gryllefjord - sjøgrense, egen adkomst med parkering, eldre garasje/naust



Advokat MNA

Kristina Aastrøm

Mobil 915 34 351

E-post kristina.aastrom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Finnsnes

Storgata 18, 9300 Finnsnes, 9305 FINNSNES.
TLF. 400 01 134

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 600 000,-
Omkostn.: Kr 58 250,-
Total ink omk.: Kr 1 658 250,-
Selger: Tore Øivind Aarnes
Pia Aarnes
Ståle Aarnes

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1953
BRA-i/BRA Total 178/204 kvm
Tomtstr.: 765.4 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 422, bnr. 215
Gnr. 422, bnr. 451
Oppdragsnr.: 1901250117

Innholdsrik enebolig med fin beliggenhet i Gryllefjord - sjøgrense, egen adkomst med

Innholdsrik enebolig med leilighet i Gryllefjord, boligen har fin beliggenhet på nedsiden av veien med sjøgrense, gode solforhold og fin utsikt. Boligen går over to etg i tillegg til kjeller, og inneholder blant annet fire soverom, stue, kjøkken, bad og boder. Fra stuen er det utgang til solrik veranda som strekker seg rundt tre av boligens sider og har adkomst til terreng. Tilbygg med leilighet inneholder bad, stue, kjøkken og to rom som er innredet som soverom. Fra boligen har man direkte adgang til både skog og fjære, som gir fine rekreasjonsmuligheter hele året. I Gryllefjord er det barnehage og barneskole, dagligvare, flere serveringssteder, bensin og elbil-lader. På sommerhalvåret går det fergesamband mellom Gryllefjord og Andenes.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Budskjema	94

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 178 kvm

BRA - e: 26 kvm

BRA totalt: 204 kvm

TBA: 82 kvm

Boligen

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 42 kvm Tre boder.

1. etasje

BRA-i: 59 kvm Gang, kjøkken, bad og stue.

BRA-i: 29 kvm Leilighet med stue, kjøkken, bad og to soverom(ikke godkjent).

2. etasje

BRA-i: 48 kvm Gang og fire soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

80 kvm

2. etasje

2 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 26 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rømningsveien på soverommene i leiligheten er ikke store nok for direkte rømning.

Begge soverom i leiligheten er mindre enn areal og volumskravet for rom til varig opphold på søkertidspunktet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

765.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen består av to gnr/bnr og ligger i skrånende terreng. Tomtearealet er samlet areal for begge bruksnr. Eiendommen er bebygget med enebolig og garasje/naust, og grenser til sjø. Gruset adkomst med plass til bilsoppstilling.

Beliggenhet

Eiendommen har fin beliggenhet på nedsiden av hovedvei med fin utsikt og gode solforhold. Fra boligen har man direkte adgang til både skog og fjære, som gir fine rekreasjonsmuligheter sommer som vinter med turmål som Middagstinden og Saufjellet. I Gryllefjord er det barnehage og barneskole, samt dagligvarehandel, flere serveringssteder, bensin samt ladestasjoner for elbil. På sommerhalvåret går det fergesamband mellom Gryllefjord og Andenes. Til Finnsnes som har alt av bymessige fasiliteter, tar det ca en time å kjøre.

Adkomst

Privat adkomst fra offentlig vei.

Bygningssakkyndig

Bratakst

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Betonggrunnmur på ukjent byggegrunn. Forstøtningsmur under veranda av betong. Drenering av ukjent type. Etasjeskille av trebjelkelag. Veggene har bindingskonstruksjon fra byggeår. Fasadene har liggende bordkledning. Takkonstruksjon på opprinnelig del har plassbygd sperrekonstruksjon. Takkonstruksjon på tilbygd del av ukjent byggemåte. Takteking på opprinnelig del av metallplater. Takteking på tilbygd del av metallplater. Renner og nedløp av metall. Malte trevinduer med to-lags glass. Heltre ytterdør til leiligheten, malt hovedytterdør og malt tofløyet balkongdør i tre. Veranda med impregnert trevirke til dekke og bærende konstruksjoner. Rekkverk av glass og malt trevirke. Mursteinspipe og sotluke i kjeller. Trapp til loft at mant tretrapp med belegg i trinn. Trapp til kjeller av malt tretrapp. Innvendige dører av malte finèrdører.

TG3

Utvendig > Takteking

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen. Det er påvist vanninntregning til kaldt loft. Årsak er utettheter i takteking, beslag eller overganger mellom disse.

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Takkonstruksjon opprinnelig del

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen. Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Innvendig > Kjellertrapp

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Boiligen har åpen installasjon og automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen på loftet.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Støttemuren under veranda har store deformasjoner og sprekker. Det er risiko for sammenbrudd.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tettesjikt på gulvet er smøremembran. Tettesjikt på vegger er våtromstapet.

Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men jeg har klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning. Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer. Sluk er plassert på en forhøyning under dusjkabinettet. Dette fører til at sluket er høyeste punkt i rommet og at eventuelle lekkasjevann fra rommet ikke vil renne til sluk. Også ved overflomming av sluket vil ikke vannet renne tilbake til sluket. Sluk er derfor ikke mulig å inspisere ikke mulig å fastslå om mansjett er klemmt under klemring. Dette kan tyde på at overgang mellom gulv og sluk ikke er tett. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner. Årsak kan være at rommet ikke har vært i bruk den siste tiden. Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet. Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

TG2

Utvendig > Takteking på tilbygg

Det er avvik: Det er benyttet feil type undertak på boligen. Denne typen undertak er ikke godkjent for så lav takvinkel som det er på tilbygget.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Flere spiker på kledningen er rustet. Dette reduserer spikerens festeevne samt fører til avrenning av rustvann på fasaden. Det er råteskader i kledningen på opprinnelig bygg over taktet på tilbygget.

Utvendig > Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Balkongdøren er treg å åpne/lukke. Det er behov for justering av denne. I tillegg er det påvist rust på hengslene på balkongdøren og antydning til fuktmerker i nedkant av brystning.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig > Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. I leiligheten er planavviket opp mot 40mm i hoveddelen er planavviket ca 35mm i måleområdene.

Innvendig > Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist

indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Innvendig > Loftstrapp

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsrørene fra badet er frostutsatte og ikke isolerte.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Kjøkken > 1. etasje leilighet > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Våtrom > 1. etasje leilighet > Bad > Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Malte strier har begrenset funksjonstid som tettesjikt når det dusjes direkte mot veggene. Det anbefales derfor jevnlig kontroll og vedlikehold av overflatene slik at skader unngås. Løsningen gir økt risiko for skader.

Våtrom > 1. etasje leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Membranløsningen på veggen har en normal funksjonstid på 5-7 år.

Våtrom > 1. etasje leilighet > Bad > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Innhold

Boligen går over tre etasjer, og inneholder en hoveddel og en leilighet med egen inngang. Første etasje i hoveddelen har gang, kjøkken, bad og stue. Kjelleretasjen inneholder tre boder, loftsetasje med fire soverom og gang. Leiligheten inneholder stue, kjøkken, bad og to rom som er innredet som soverom. På eiendommen står det også kombinert garasje/naust, som har restaureringsbehov.

Standard

Eldre enebolig fra 1953 og påbygget del fra antatt 1997, boligens innvendige overflater er av eldre standard og oppgraderinger må påregnes for å tilfredsstille dagens krav til standard, men boligen i seg selv er et flott utgangspunkt. Boligen inneholder en hoveddel samt en leilighet i tillegg står det en garasje/et naust på eiendommen. Hoveddelen inneholder blant annet kjøkken, bad og fire soverom fordelt over to etasjer. Fra stuen i hoveddelen er det utgang til solrik veranda som går over tre av boligens sider, og har en fantastisk sjø- og fjellutsikt. Leiligheten inneholder stue, kjøkken, bad og to rom som er innredet som soverom. På eiendommen står det også et kombinert naust/garasje med behov for restaurering.

Kjøkkenet i hoveddelen har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. I innredningen er det avsatt plass til frittstående hvitevarer som komfyr og kjøleskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Badet har fliser på gulvet og malte strier på veggene. Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett og innredning med servant. Badet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kjøkkenet i leiligheten har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er et minikjøkken med kokeplater og kjøleskap integrert i innredningen. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Badet har vinylbelegg på gulvet og malte strier på veggene. Rommet er innredet med toalett, servant og dusjnische. Ventilering via naturlig ventilasjon. Badet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Innbo og løsøre

Eiendommen selges med innbo og løsøre som befinner seg på eiendommen ved visning. Herunder medfølger også hvitevarer samt vaskemaskin og tørketrommel.

Hvitevarer

Eiendommen selges med hvitevarer, vaskemaskin og tørketrommel.

Parkering

Parkering på egen grunn.

Radonmåling

Det er ikke gjennomført radonmåling i forbindelse med salget.

Diverse

- En mindre del av garasje/naust står på naboeiendommen. Det vil ikke bli utført oppmåling/grensejustering i forbindelse med salget, og kjøper påtar seg risikoen knyttet til dette.
- Det er gjennomført utvask på eiendommen, og det vil ikke bli gjennomført ytterligere utvask i forbindelse med overtakelse.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 600 000

Omkostninger kjøper

Dokumentavgift kr. 40.000,-. Tinglyse skjøte kr. 545,- Tinglyse pantedokument kr. 545,- Grunnbokskrift kr. 260,-. Boligkjøperforsikring (Valgfritt) kr. 16.900,-.

Kommunale avgifter

Kr 7 530 for år 2024

Informasjon om kommunale avgifter

Dekker annet, eiendomsskatt, renovasjon, feiing og vann.

Formuesverdi primærbolig

Kr 204 834 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 819 336 for år 2023

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 422, bruksnummer 215 i Senja kommune. Gårdsnummer 422, bruksnummer 451 i Senja kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5530/422/215:

15.09.1982 - Dokumentnr: 5397 - Rettighet

Rettighetshaver: Fredriksen Sigmund Bjarne

Fnr: 010739 40911

LEIEAVTALE

LEIE-TID: 8 ÅR

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,200

EN PARSELL

Overført fra: Knr:5530 Gnr:422 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår i leie

Leieavtalen kan ikke slettes/utløpe uten samtykke av
Statens nærings- og distriktsutviklingsfond
så lenge det påviler lån
Med flere bestemmelser

06.07.2009 - Dokumentnr: 488847 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5530 Gnr:422 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1277953 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1928 Gnr:22 Bnr:451

01.01.2024 - Dokumentnr: 118935 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5421 Gnr:422 Bnr:451

20.09.1995 - Dokumentnr: 5277 - Bruksrett
Rettighetshaver AARNES ANN M F. 24 05 51
AARNES STÅLE F. 09 01 71
AARNES PIA F. 07 06 74
Gjelder tilbygg
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Med flere bestemmelser

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1995/5278-1/80

20.09.1995 - Dokumentnr: 5277 - Forkjøpsrett
Rettighetshaver AARNES ANN M F. 24 05 51

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1995/5278-1/80

28.07.1952 - Dokumentnr: 301790 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5530 Gnr:422 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 138063 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1928 Gnr:22 Bnr:215

01.01.2024 - Dokumentnr: 115228 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5421 Gnr:422 Bnr:215

5530/422/451:

15.09.1982 - Dokumentnr: 5397 - Rettighet

Rettighetshaver: Fredriksen Sigmund Bjarne

Fnr: 010739 40911

LEIEAVTALE

LEIE-TID: 8 ÅR

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,200

EN PARSELL

Overført fra: Knr:5530 Gnr:422 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår i leie

Leieavtalen kan ikke slettes/utløpe uten samtykke av

Statens nærings- og distriktsutviklingsfond

så lenge det påviler lån

Med flere bestemmelser

06.07.2009 - Dokumentnr: 488847 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5530 Gnr:422 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1277953 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1928 Gnr:22 Bnr:451

01.01.2024 - Dokumentnr: 118935 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5421 Gnr:422 Bnr:451

20.09.1995 - Dokumentnr: 5277 - Bruksrett

Rettighetshaver AARNES ANN M F. 24 05 51

AARNES STÅLE F. 09 01 71

AARNES PIA F. 07 06 74

Gjelder tilbygg

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Med flere bestemmelser

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Obligasjon 1995/5278-1/80

20.09.1995 - Dokumentnr: 5277 - Forkjøpsrett

Rettighetshaver AARNES ANN M F. 24 05 51

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Obligasjon 1995/5278-1/80

28.07.1952 - Dokumentnr: 301790 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5530 Gnr:422 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 138063 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1928 Gnr:22 Bnr:215

01.01.2024 - Dokumentnr: 115228 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5421 Gnr:422 Bnr:215

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke mottatt byggetegninger av opprinnelig del av boligen. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Megler har mottatt godkjente byggetegninger av veranda mot sjø/fasade nord, datert

05.09.11. Megler har også mottatt byggetegninger for fasadeendring og tilbygg leilighet, datert 08.05.97 og 19.06.97, disse er ikke stemplet eller datert av kommunen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at soverommene i leiligheten som er innredet og brukt som soverom ikke tilfredsstiller kravene til direkte rømning, og begge soverommene er mindre enn areal og volumskravet for rom til varig opphold på søknadstidspunkt. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger og privat septikanlegg med ukjent løsning. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det pågår for tiden kartlegging av private avløpsanlegg i Senja kommune. Det kan ikke utelukkes at en slik kartlegging vil føre til pålegg på dette anlegget. Privat adkomst fra kommunal vei.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert i reguleringsplanen for Gryllefjord hvor det er avsatt 686m² til boliger og 80m² til unyansert formål. Området er også regulert i kommunedelplanne for land- og sjøområdene i tidligere Torsken kommune hvor det er avsatt delareal 114m² til byggeområde og 114m² til ras- og skredfare. Også kommunedelplanens arealdel for kystområdene (Kystsoneplan) Senja kommune gjelder, her er det avsatt 2m² til ras- og skredfare, 2m² med hensyn til friluftsliv og 2m² havneområde i sjø.

Adgang til utleie

Boligen er innredet med en leilighet med egen inngang. Det gjøres spesielt oppmerksom på at leiligheten ikke er godkjent som egen bruksenhet. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter nærmere avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr. 59.900,-. I tillegg kommer utlegg på kr. 12.940,-. Totalt kr. 72.840,-. Hvis avtalen ikke er kommet i stand har megler krav på å få dekket faktiske utlegg fra oppdragsgiver. Alle summer er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kristina Aastrøm
Advokat MNA
kristina.aastrom@aktiv.no
Tlf: 915 34 351

Ansvarlig megler bistås av

Kristina Aastrøm
Advokat MNA
kristina.aastrom@aktiv.no
Tlf: 915 34 351

Kristina Olise Nyvoll Hansen
Medhjelper
kristina.olise.nyvoll.hansen@aktiv.no
Tlf: 913 06 713

Oppdragstaker

Aktiv Finnsnes, organisasjonsnummer 911615479
Storgata 18, 9300 Finnsnes,

Salgsoppgavedato

06.02.2026

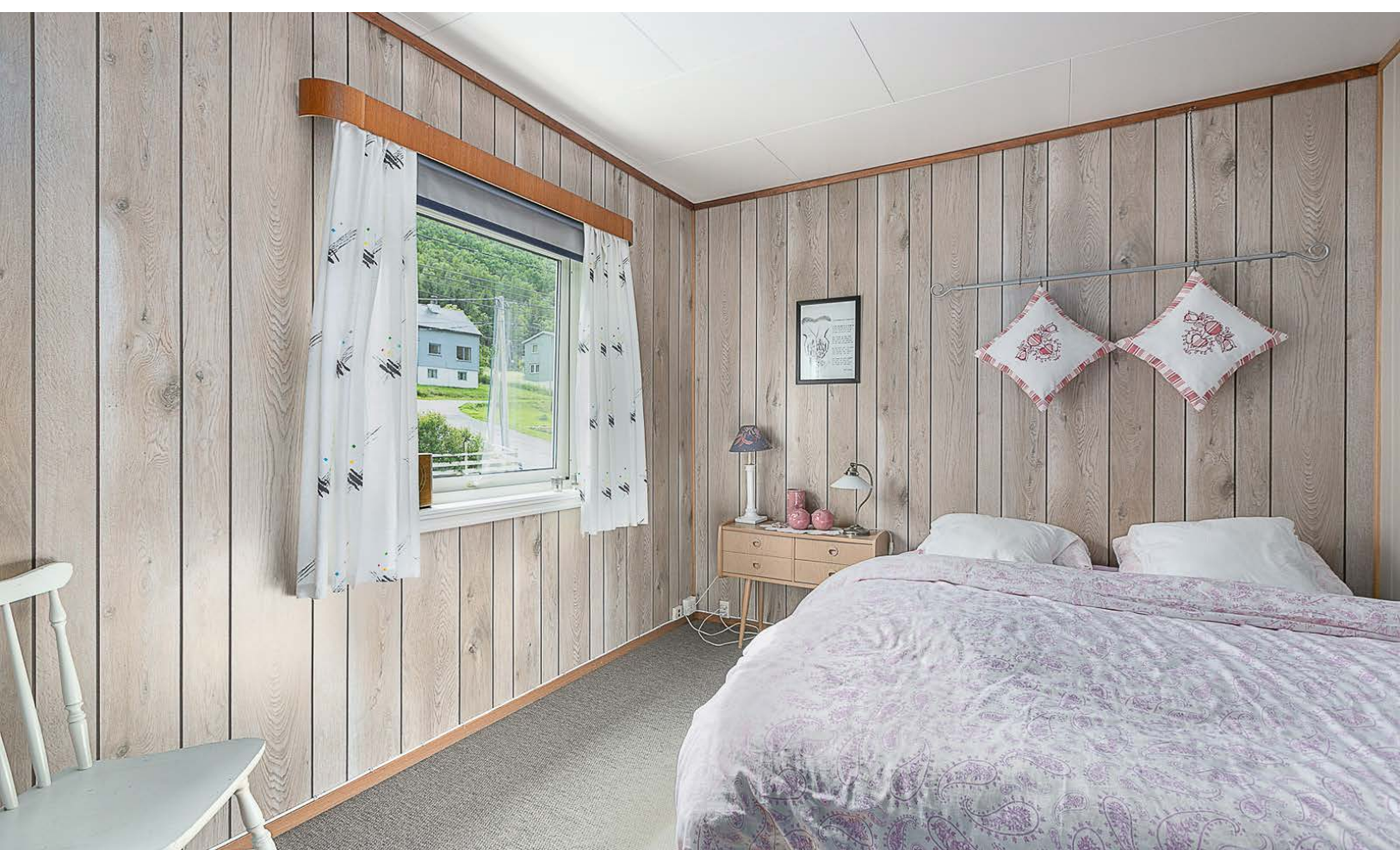








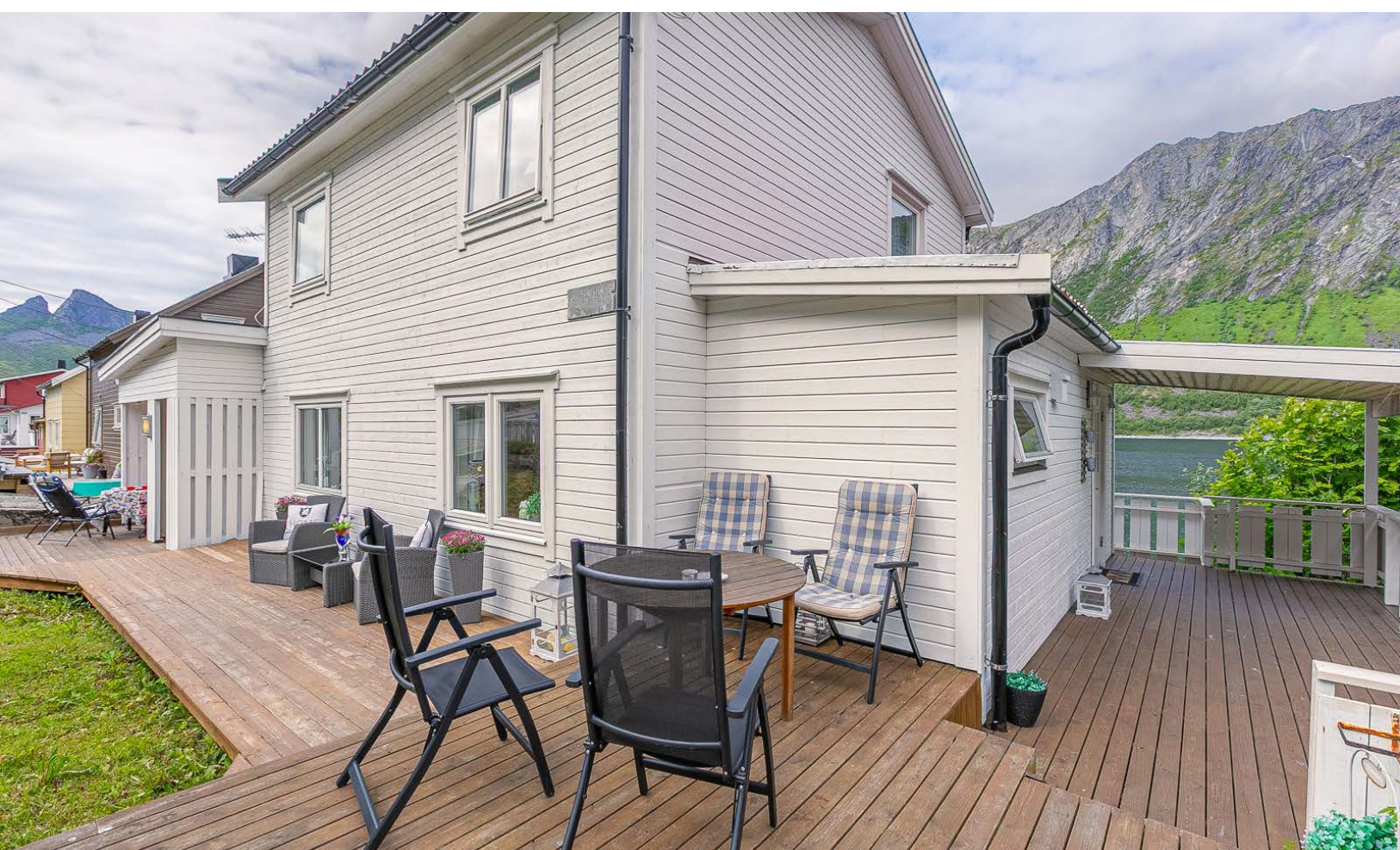














Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Spiraveien 153, 9380 GRYLLEFJORD

 SENJA kommune

 gnr. 422,422, bnr. 215,451, snr. 0,0

Markedsverdi

1 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 23.04.2025

Rapportdato: 12.06.2025

Oppdragsnr.: 20060-1854

Referansenummer: HH1825

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Killie Solli

Vår ref: Anders Killie Solli



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

BRATAKST

BRATAKST er takstfirmaet som gir deg trygghet og kompetanse i en viktig fase av boligsalget. Selv om BRATAKST først ble etablert i 2017, har vi raskt blitt Midt-Troms' ledende leverandør av tilstandsrapporter.

Erfaringen vår strekker seg over 15 år i takstbransjen. Vi er stolte av å ha utarbeidet over 600 tilstandsrapporter etter de "nye boligreglene". Vi ønsker å være banebrytende og innovative når det gjelder å utnytte teknologi for å være i forkant av bransjeutviklingen.

Vi forstår at å selge bolig er en viktig beslutning, og derfor er det betryggende å kunne stole på et firma med erfaring og kompetanse.

Vårt slagord "Vi setter pris på dine verdier" er mer enn bare ord for oss. Det er en forpliktelse til å håndtere dine verdier med respekt og nøyaktighet.

Besøk vårt nettsted på www.bratakst.no, hvor du enkelt kan få en nøyaktig pris på ditt oppdrag og gjøre bestillinger når det passer deg - 24 timer i døgnet.



Rapportansvarlig

Anders Killie Solli

Uavhengig Takstingeniør

anders@bratakst.no

930 50 271



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen på opprinnelig del av boligen er av metallplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekkingen var snødekket på befaringstidspunktet og derfor ikke mulig å vurdere fra utsiden. På tilbygget er taktekkingen av metallplater. Undertaket er forenklet diffusjonstett undertak. Taket er besiktiget fra bakkenivå og snødekket på befaringstidspunktet. Renner og nedløpsrør er av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadene har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har plassbygget sperrekonstruksjon. Takkonstruksjonen på tilbygget har ukjent byggmåte. Punktet må sees i sammenheng med taktekking på tilbygg. Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass. Vinduene i de to øverste etasjene er skiftet i perioden 1998-2014. Bygningen har heltre uterør til leiligheten, malt hovedytterdør og malt tofløyet balkongdør i tre. Det er bygget veranda med impregnert trevirke til dekke og bærende konstruksjoner. Rekkverket er av glass og malt trevirke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, betong, fliser og beleg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Jeg har gjort planhetsmålinger i stue og kjøkken i 1. etasje og i leiligheten. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe og sotluke i kjelleren. Det er ikke montert ildsted i boligen. Gulvet er av betong. Veggene har betong med pusset tresnitt på innvendig side. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er rettløptet malt tretrapp til kjelleren. Rettløptet malt tretrapp med beleg i trinnene til loftet. Innvendig har boligen finerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i hoveddelen har fliser på gulvet og malte strier på veggene. Rommet inneholder toalett, dusjkabinett og innredning med servant. Rommet er av ukjent alder, men ut fra materialer og løsninger er det nærliggende å mene at rommet har overflater og tettesjikt fra 90-tallet.

Badet i leiligheten er bygget av Maxi-tjenester. Rommet har beleg på gulvet og malte strier på veggene. Rommet inneholder toalett, servant og dusjnise. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i leiligheten har innredning med profilerte heltrefronter. Benkeplaten er av laminat. Det er minikjøkken med kokeplater og kjøleskap integrert i innredningen. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet i hoveddelene har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast i boligen. Vi har ikke mulighet til å vurdere eller inspisere avløpsrør under laveste gulv eller utenfor boligen. Boligen har naturlig ventilasjon. Boilagen har åpen installasjon og automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen på loftet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er av ukjent type. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår. Som referanseår settes byggeår. På oppføringstidspunktet var normal måte å bygge dreneringer ved å bruke drenerende steinfylling mellom stedlige masser og grunnmur samt at det ble smurt trekultjære mot grunnmuren for å stoppe kapillærsug. Bygningen har betonggrunnmur. Forstøtningsmur er av betong under veranda. Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	204 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	178 m ²
Totalpris	1 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

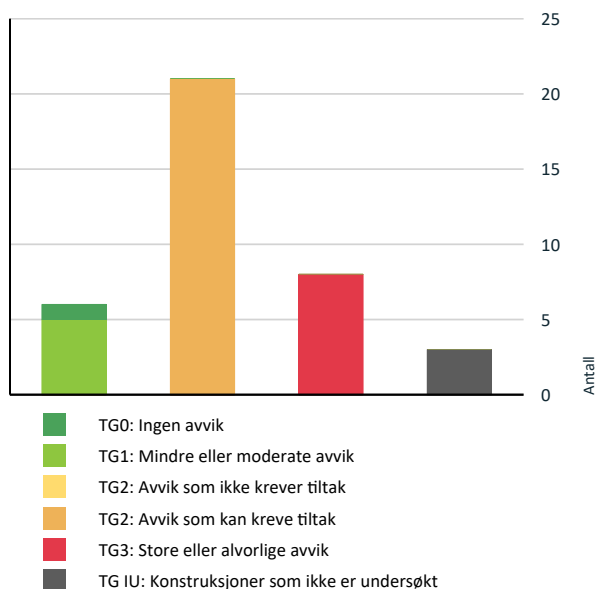
Senja kommune har ikke tegninger av den opprinnelige delen av boligen. Tilbygget del med utleiedel og veranda mot sjøen er opptegnet og byggemeldt.

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

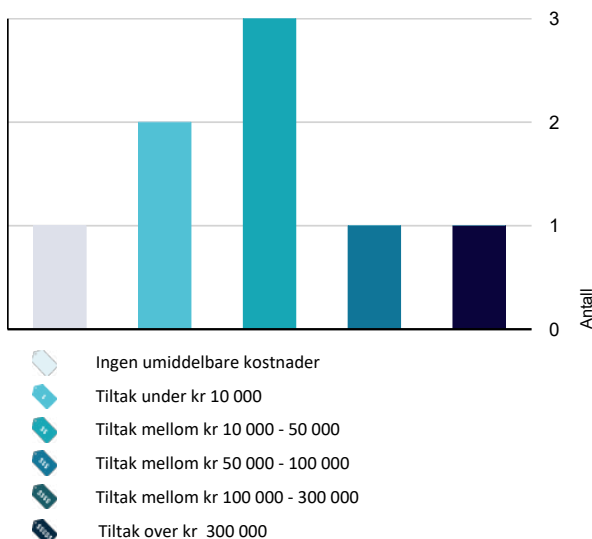
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.

Det er påvist vanninntregning til kaldt loft. Årsak er utettheter i takteking, beslag eller overganger mellom disse.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Takkonstruksjon opprinnelig del

[Gå til side](#)

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Kjellertrapp

[Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Boilighen har åpen installasjon og automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen på loftet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Støttemuren under veranda har store deformasjoner og sprekker. Det er risiko for sammenbrudd.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Sammendrag av boligens tilstand

Tettesjikt på gulvet er smøremembran. Tettesjikt på vegger er våtromstapet. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men jeg har klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning. Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.

Sluk er plassert på en forhøyning under dusjkabinettet. Dette fører til at sluket er høyeste punkt i rommet og at eventuelle lekkasjevann fra rommet ikke vil renne til sluk. Også ved overflomming av sluket vil ikke vannet renne tilbake til sluket.

Sluk er derfor ikke mulig å inspisere ikke mulig å fastslå om mansjett er klemt under klemring. Dette kan tyde på at overgang mellom gulv og sluk ikke er tett. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner. Årsak kan være at rommet ikke har vært i bruk den siste tiden. Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet.

Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon tilbygget del

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



Våtrom > 1. etasje leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking på tilbygg

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er benyttet feil type undertak på boligen. Denne typen undertak er ikke godkjent fol så lav takvinkel som det er på tilbygget.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Flere spiker på kledningen er rustet. Dette reduserer spikerens festevevne samt fører til avrenning av rustvann på fasaden.

Det er råteskader i kledningen på opprinnelig bygg over taktet på tilbygget.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdøren er treg å åpne/lukke. Det er behov for justering av denne. I tillegg er det påvist rust på hengslene på balkongdøren og antydning til fuktmerker i nedkant av brystning.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I leiligheten er planavviket opp mot 40mm i hoveddelen er planavviket ca 35mm i måleområdene.

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

! Innvendig > Loftstrapp [Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrørene fra badet er frostutsatte og ikke isolerte.

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Innsiden av grunnmuren har misfarging.

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder i overflater.

! Kjøkken > 1. etasje leilighet > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder i overflater.

! Våtrom > 1. etasje leilighet > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Malte strier har begrenset funksjonstid som tettesjikt når det dusjes direkte mot veggene. Det anbefales derfor jevnlig kontroll og vedlikehold av overflatene slik at skader unngås. Løsningen gir økt risiko for skader.

! Våtrom > 1. etasje leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membranløsningen på veggen har en normal funksjonstid på 5-7 år

! Våtrom > 1. etasje leilighet > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar

Det finnes ingen offentlig informasjon om boligens byggeår. Det er ikke mulig å verifisere om dette er nøyaktig byggeår. Ut fra byggemåte og byggematerialer kan oppgitte byggeår stemme. Feil angitt byggeår kan påvirke både teknisk og økonomisk vedlikeholdsplanlegging, sikkerhet og energiforbruk i bygningen. Om eksakt byggeår er viktig for kjøpere må det gjennomføre ytterligere undersøkelser på eget initiativ.

Tilbygg / modernisering

År	Tilbygg	Kilde
1997	Tilbygg	Kilden er byggesakstegninger

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen på opprinnelig del av boligen er av metallplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekingen var snødekket på befaringstidspunktet og derfor ikke mulig å vurdere fra utsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.

Det er påvist vanninntregning til kaldt loft. Årsak er utettheter i takteking, beslag eller overganger mellom disse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak til vanninntregningen gjennom taket. Jeg har her satt ett kostnadsestimat for å få gjennomført ytterligere undersøkelser. Skulle det vise seg at hele taktekingen må skiftes vil kostnadsestimatet være over 300.000kr men er det mindre tiltak som er nødvendig vil kostanden bli betydelig lavere.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Takteking på tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

På tilbygget er taktekingen av metallplater. Undertaket er forenklet diffusjonstett undertak. Taket er besiktiget fra bakkenivå og snødekket på befaringstidspunktet.

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er benyttet feil type undertak på boligen. Denne typen undertak er ikke godkjent for så lav takvinkel som det er på tilbygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Feil undertak øker risiko for vanninntrenging til underliggende konstruksjoner med påfølgende risiko for vannskader.
Det anbefales at det monterer riktig undertak på boligen.

TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløpsrør er av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Manglende snøfangere kan føre til skader på mennesker og utstyr ved takras.

Feil ved takrenner og nedløp utsetter fasader for unødvendig mye vann, noe som øker risiko for skader og reduserer levetiden til nærliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadene har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Flere spiker på kledningen er rustet. Dette reduserer spikerens festeveie samt fører til avrenning av rustvann på fasaden.

Det er råteskader i kledningen på opprinnelig bygg over taktet på tilbygget.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Spiker med rustskader må sees over. Skift ut spiker som er svekket. Inntil rustskadet spiker er skiftet vil det fortsatt komme rustvannavrenning, men avviket er vurdert å være av kosmetisk art så lenge spiker med svekkelser blir erstattet.

Råteskadet kledning må skiftes. Ved unnlatelse av skifte av kledningen vil det oppstå skader i bakenforliggende konstruksjoner som kan bli omfattende og kostbare.



Eksempel på rustvannavrenning fra spiker.

TG 3 Takkonstruksjon opprinnelig del

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har plassbygget sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Det anbefales at det monteres dampsperre i etasjeskillet mellom varm- og kald del av konstruksjonen. Manglende dampsperre fører til at fuktig «inneluft» trekker gjennom konstruksjonen og kondenserer på kald del av konstruksjonen. Kondens kan føre til fuktskader som på sikt vil føre til råteskader på konstruksjoner. Det må prosjekteres (planlegges) tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Feil ventilerings av takkonstruksjonen kan føre til kondensutfordringer. Potensielle kjøpere anbefales gjennomgang av bygningsdelen før avhending. Konsekvens av de påviste skader er at om de ikke utbedres vil det oppstå konstruksjonssvekkelser og råteskader i takkonstruksjonen og underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det renner vann langs sperre og taktro ved pipen.



Fuktmålingen viser at trevirket er mettet med vann. Det har oppstått råteskader i taktro.

TG 1U Takkonstruksjon tilbygget del

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen på tilbygget har ukjent byggmåte. Punktet må sees i sammenheng med taktekking på tilbygg.

Årstall: 1997

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glass. Vinduene i de to øverste etasjene er skiftet i perioden 1998-2014

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Eksempel på utvendig vedlikeholdsbehov på vindu.



Omrammingen på vinduet er ført helt med til beslaget. Dette øker vannpåkjenningen mot trevirket og reduserer levetiden til omrammingen.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Dører

Bygningen har heltre ytterdør til leiligheten, malt hovedytterdør og malt tofløyet balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdøren er treg å åpne/lukke. Det er behov for justering av denne. I tillegg er det påvist rust på hengslene på balkongdøren og antydning til fuktmerker i nedkant av brystning.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er bygget veranda med impregnert trevirke til dekke og bærende konstruksjoner. Rekkverket er av glass og malt trevirke.

Årstall: 2011

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Feil ved rekkverk øker risiko for fall med personskader.

INNENDIG

1 TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



Eksempel på fuktskade på veggoverflate på loftet

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Jeg har gjort planhetsmålinger i stue og kjøkken i 1. etasje og i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I leiligheten er planavviket opp mot 40mm i hoveddelen er planavviket ca 35mm i måleområdene.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radongass er en usynlig og luktfri naturlig gass som kan finnes i bygninger. Helsemessig kan eksponering for høye nivåer av radongass øke risikoen for lungekreft. Derfor er det viktig å måle radonkonsentrasjonen i boliger. Denne eiendommen ligger i ett område som ifølge NGUs (Norges Geologiske Undersøkelser) aktsomhetskart har høy radonforekomst.



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og sotluke i kjelleren. Det er ikke montert ildsted i boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Før det monteres nytt ildsted i boligen anbefales det at det gjennomføres piperehabilitering med montering av nytt røykrør.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong med pusset tresonitt på innvendig side. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

TG 2 Loftstrapp

Rettløptet malt tretrapp med belegget i trinnene til loftet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Konsekvensen av de påviste avvikene er økt risiko for fall/personskader.

Tilstandsrapport

Kjellertrapp

Det er rettløptet malt tretrapp til kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Konsekvensen av de påviste avvikene er økt risiko for fall/personskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende rekkverk på trappen

Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet i hoveddelen har fliser på gulvet og malte strier på veggene. Rommet inneholder toalett, dusjkabinett og innredning med servant. Rommet er av ukjent alder, men ut fra materialer og løsninger er det nærliggende å mene at rommet har overflater og tettesjikt fra 90-tallet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Tettesjikt på gulvet er smøremembran. Tettesjikt på vegger er våtromstapet. Tettesjiktet er egnet til denne typen bruk, men jeg har klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning. Ved inspeksjon av rørgjennomføringer i gulv og vegg er det registrert utette rørgjennomføringer.

Sluk er plassert på en forhøyning under dusjkabinettet. Dette fører til at sluket er høyeste punkt i rommet og at eventuelle lekkasjevann fra rommet ikke vil renne til sluk. Også ved overflomming av sluket vil ikke vannet renne tilbake til sluket.

Sluk er derfor ikke mulig å inspisere ikke mulig å fastslå om mansjett er klemt under klemring. Dette kan tyde på at overgang mellom gulv og sluk ikke er tett. Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det kan være nødvendig å skifte sluk ved renovering.

Det er gjort fuksøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner. Årsak kan være at rommet ikke har vært i bruk den siste tiden. Dusjkabinettet er helt avgjørende for at det ikke har oppstått fuktskader i rommet.

Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Oversikt bad



Oversikt bad



Sluk

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimatet må sees sammen med kostnadsestimatet for å renovere våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

1. ETASJE LEILIGHET > BAD

Generell

Badet i leiligheten er bygget av Maxi-tjenester. Rommet har belegg på gulvet og malte strier på veggene. Rommet inneholder toalett, servant og dusjnisje. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1. ETASJE LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte strier. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Malte strier har begrenset funksjonstid som tettesjikt når det dusjes direkte mot veggene. Det anbefales derfor jevnlig kontroll og vedlikehold av overflatene slik at skader unngås. Løsningen gir økt risiko for skader.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 30.

1. ETASJE LEILIGHET > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Synlig vinylbelegg som tettesjikt på gulvet. Veggene har malte strier som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membranløsningen på veggen har en normal funksjonstid på 5-7 år

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



Sluk på badet

1. ETASJE LEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og toalett.

1. ETASJE LEILIGHET > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

1. ETASJE LEILIGHET > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Dusjens kritiske soner ligger mot yttervegg eller mot hoveddelen. Det er derfor ikke mulig å ta hull inn mot disse områdene. På grunn av møblering i tilstøtende soverom er det ikke mulig å ta hull mot badet der i fra. Jeg har gjort fuktsøk uten at det fremkommer negative anmerkninger.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i hoveddelene har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet i leiligheten har innredning med profilerte heltrefronter. Benkeplaten er av laminat. Det er minikjøkken med kokeplater og kjøleskap integrert i innredningen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



1. ETASJE LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



Eksempel på ufagmessig utførelse av vannrør



Eksempel på ufagmessig utførelse av vannrør

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i boligen. Vi har ikke mulighet til å vurdere eller inspisere avløpsrør under laveste gulv eller utenfor boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrørene fra badet er frostsatte og ikke isolerte.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Uisolerte avløpsrør utvendig må frostsikres.



Eksempel på ufagmessig rørarbeid.



Avløpsrør utvendig må frostsikres

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 3 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boiligen har åpen installasjon og automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i gangen på loftet.

Tilstandsrapport

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1950

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

BRATAKST er ikke fremlagt samsvarserklæring for elektriske arbeider. Eier opplyser at arbeidene er utført av Emil Olsen AS

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at det er utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uholdt rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.

Generell kommentar

Kostnadsestimatet er knyttet opp mot kostnader for å innhente el-takst. Utbedringskostnader av påpekte avvik i denne rapport og el-takst vil komme i tillegg. Elektriske installasjoner som mangler dokumentasjon kan ha større risiko for at det oppstår skader ved. Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan være store og fatale både ved brann og direkte berøring av strømførende komponenter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Kabel inn til sikringsskapet mangler foring/beskyttelse mot metallskapet.



Kabel på loftet med åpne ender.

1 TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er av ukjent type. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår. Som referanseår settes byggeår.

På oppføringstidspunktet var normal måte å bygge dreneringer ved å bruke drenerende steinfylling mellom stedlige masser og grunnmur samt at det ble smurt trekultjære mot grunnmuren for å stoppe kapillærsug

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong under veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Støttemuren under veranda har store deformasjoner og sprekker. Det er risiko for sammenbrudd.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG IU Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Garasjebygget har store skader på grunnmuren. Dette kan påvirke overliggende konstruksjoner. Det anbefales at det gjøres grundige undersøkelser av garasjens tilstand og vedlikeholdsbehov siden dette ikke er omfattet av forskriften til tryggere bolighandel.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

178 m²/178 m²

Fritidsbolig: 3 Bod, 2 Gang, Kjøkken, 2 Bad, Stue, Stue/kjøkken, 6 Soverom

Andre bygg: Naust

Bruksareal andre bygg: 26 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 600 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 950 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 600 000

Konklusjon markedsverdi

1 600 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid.

Denne eiendommen har fin beliggenhet i bygden med tilgang til havet og egen parkeringsplass. Det vurderes som positivt at det er utleiemulighet i boligen.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Spiraveien 155 ,9380 GRYLLEFJORD 0 m ² 0 0 sov	06-11-2023		1 020 000		1 020 000	
2 Spiraveien 131 ,9380 GRYLLEFJORD 139 m ² 1948 5 sov	25-04-2017	1 500 000	1 200 000		1 200 000	8 633
3 Spiraveien 29 ,9380 GRYLLEFJORD 119 m ² 1948 4 sov	12-10-2022	1 000 000	800 000		800 000	6 723

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer	Kr.	8 627
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	8 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 750 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 300 000

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	330 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.	130 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 430 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 950 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

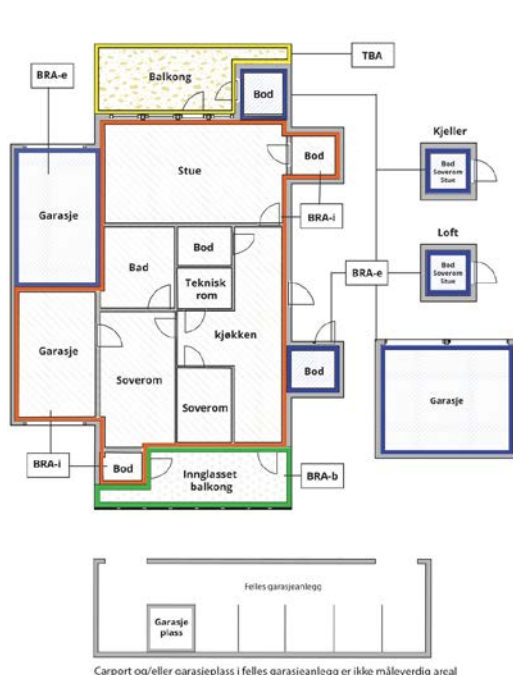
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	42			42	
1. etasje	59			59	80
1. etasje leilighet	29			29	
2. etasje	48			48	2
SUM	178				82
SUM BRA	178				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod, Bod 2, Bod 3		
1. etasje	Gang, Kjøkken, Bad, Stue		
1. etasje leilighet	Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2		
2. etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Senja kommune har ikke tegninger av den opprinnelige delen av boligen. Tilbygget del med utleiedel og veranda mot sjøen er opptegnet og byggemeldt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rømningsveien på soverommene i utleiedelen er ikke store nok for direkte rømning. Begge soverommene i leiligheten er mindre enn areal og volumskravet for rom til varig opphold på søkertidspunktet.

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	136	42
Naust	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2025	Anders Killie Solli	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	422	215		0	651.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Spiraveien 153

Hjemmelshaver

Aarnes Ann-Merethe, Aarnes Pia, Aarnes Ståle,
Aarnes Tore Øivind

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	422	451	0	0	113.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Aarnes Pia, Aarnes Ståle, Aarnes Tore Øivind

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Gryllefjord er et tettsted på ytre Senja i Senja kommune i Troms. Tettstedet har 381 innbyggere per 1. januar 2016, og er et viktig fiskevær som ligger innenfor Svennsgrunnen og Malangsgrunnen. I sommersesongen har Gryllefjord fergeforbindelse med Andenes.

I Gryllefjord finnes blant annet barne- og ungdomsskole, barnehage, sykehjem, flere serveringssteder, dagligvarehandel og bensin. Gryllefjordbrua og Ballesvikskartunnelen erstatter den rasfarlige og værutsatte veien over Ballesvikskaret og rundt Gryllefjordbotn. Strekingen ble åpnet i 2013.

I 2010 begynte arbeidet med en ny molo på stedet for å bedre liggeforholdene for fiskeflåten. Moloen er en av Norges største med en lengde på 300 meter, bunnbredde på 130 meter og høyde på 45 meter fra havbunnen.

Adkomstvei

Privat adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen har privat septikanlegg med ukjent løsning. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det pågår for tiden kartlegging av private avløpsanlegg i Senja Kommune. Det kan ikke utelukkes at en slik kartlegging vil føre til pålegg på dette anlegget.

Om tomten

Tomten består av to bruksnummer.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
150 000	2007

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Meglerpakke			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2025	Tilstandsrapporten er godkjent av Tore Aarnes per sms 10.06.25
2	20.06.2025	Rapporten er revidert angående skader på kledningen på opprinnelig del.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HH1825>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Tore Øivind Aarnes

Boligen

Spiraveien 153
9380 Gryllefjord

5530-422/215/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2001
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Vannlekkasje i leilighet, som ble reparert av forsikringsselskapet

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Firmanavn: Maxi Tjenester, Finnsnes

Beskrivelse av arbeidet: Rep av skade på vannrør i kjøkkenbenk og bad i leilighet, fjerne gulvbelegg i stue, lite soverom og bad. legge nytt i disse rom

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Skiftet platettak og pipebeslag ca 2000. Liten lekkasje ved pipebeslag nå, må repareres når det blir tilgjengelig til våren.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vinduer i 1. etasje og to av soverommene i 2. Satt inn verandadør i ca 2010

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Det fremgår av tilstandsrapporten.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Utvendig brudd på vannledning, som medførte mye vann inn mot yttervegg på oversiden og noe vann inn i kjelleren gjennom rørgjennomføring. Gammelt vannrør av jern ble erstattet med platrør i ca 2021

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Br, Kiil, Målselv.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet uvendig vannledning, ny plast og ny utvendig stoppekran.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Ja

Litt begynnende råte på loft etter vannlekkasje ved pipebeslag.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Lagt opp nytt anlegg for lys og stikkontakter i kjeller etter tidligere rep av kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Firmanavn: Emil Olsen Elinstallasjon, Senja.

Beskrivelse av arbeidet: Nytt elanlegg i 1, etg. og kjeller.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Vi innredet en liten leilighet i del av 1. etasje, som tidligere var benyttet til butill, dagligvarer.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Ja

Tilstandsrapport fra BRATAKST, Finnsnes, datert 12.06. 2025

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja



Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Gulvet i garasjen er litt usikker, så jeg har bare benyttet bygget som lager.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

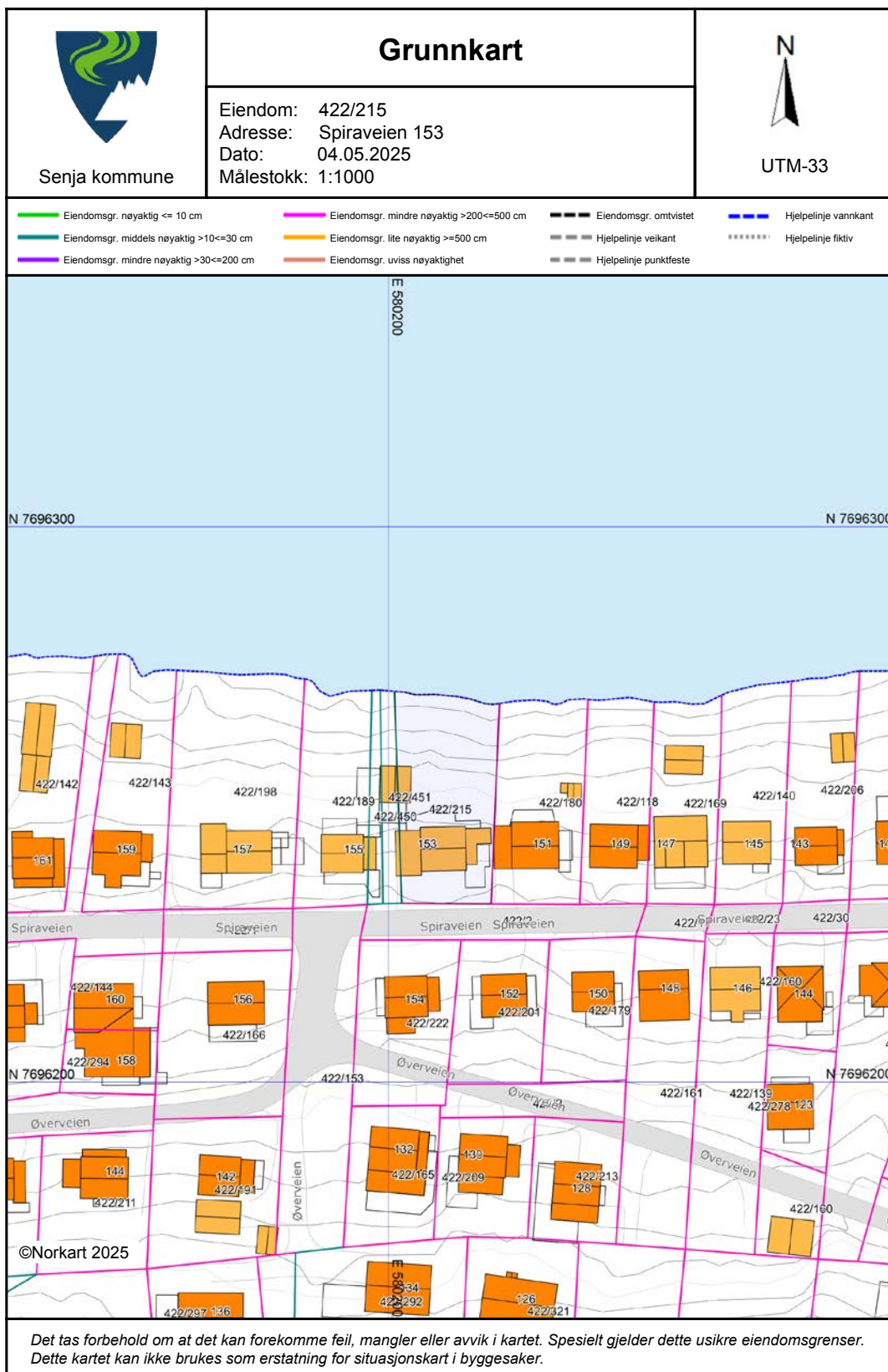
40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Leiligheten har strøm og varmtvann fra hovedhuset, og kan ikke regnes som selvstendig leilighet. Må installeres egen måler.



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BRÅTHEN	Beregnet areal	651.7
Etablert dato	28.07.1952	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	26.04.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	422/215
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	422/215
Forretning over eksist. matrikkelenhet Avtale om eksist. grense	29.07.2008 01.07.2009	5/2007 89/07		422/2, 422/215
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	29.07.2008 01.07.2009	5/2007 89/07		422/2 (-113,7), 422/451 (113,7) 422/215, 422/450
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	28.07.1952			422/215

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7696251.3	580210.33	0	Ja	651.7	Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AARNES PIA F070674*****	Hjemmelshaver (H) 1/4	BRINGEBÆRVEIEN 13 1940 1940 BJØRKELANGEN	Bosatt (B)
AARNES STÅLE F090172*****	Hjemmelshaver (H) 1/4	URB.MIRADOR SANTA MARIA GOLF, BLQ 4, 2 C.ELVIRA,, 29600 MARBELLA, SPANIA	Utflyttet (U)
AARNES TORE ØIVIND F120246*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	EIDSLIVEIEN 26 1940 1940 BJØRKELANGEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Spiraveien 153

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9380 GRYLLEFJORD	Kirkesogn	11030602 Torsken
Grunnkrets	902 Gryllefjord	Tettsted	8101 Gryllefjord

Valgkrets	13 Gryllefjord/Torsken		
-----------	------------------------	--	--

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	191620852		Helårsb.benyttet som fritidsb. (162)	Tatt i bruk (TB)	
2	191620844		Naust båthus sjøbu (183)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 191620852: Helårsb.benyttet som fritidsb. (162), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	145
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	145
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Ingen kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		23.01.2009
Endre bygningsdata	07.07.2021	07.07.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Spiraveien 153	H0101	422/215	145	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	45	0	45	0	0	0
H01	1	100	0	100	0	0	0

2: Bygning 191620844: Naust båthus sjøbu (183), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	25
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	25
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

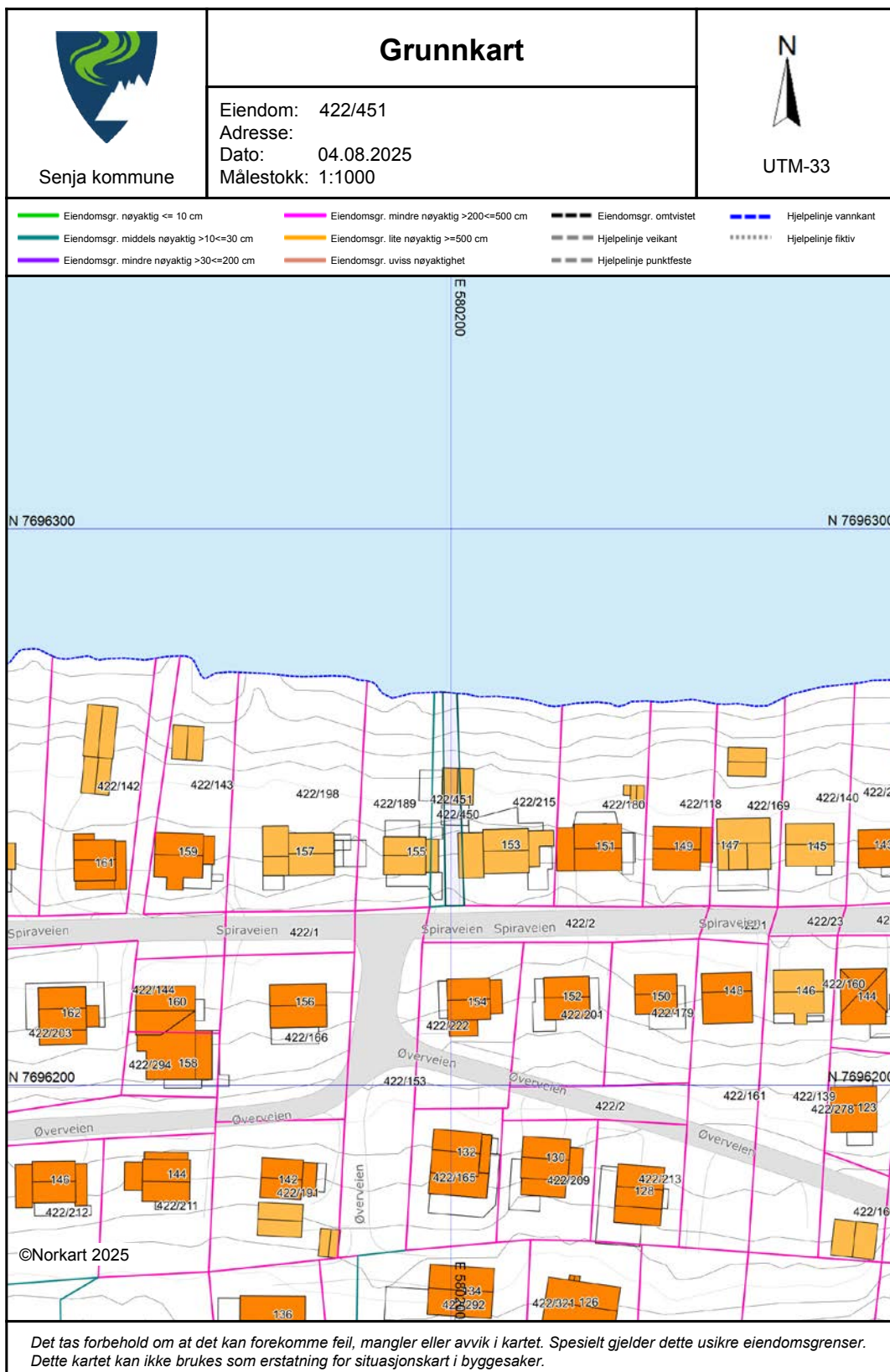
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		26.01.2009
Endre bygningsdata	17.10.2022	17.10.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	422/215	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	25	25	0	0	0



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BRÅTHEN	Beregnet areal	113.7
Etablert dato	01.07.2009	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	26.04.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

☒ Tinglyst☐ Del i samla fast eiendom☐ Grunnforurensning☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående☐ Under sammenslåing☐ Kulturminne

☐ Seksjonert☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester☐ Jordskifte er krevd☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

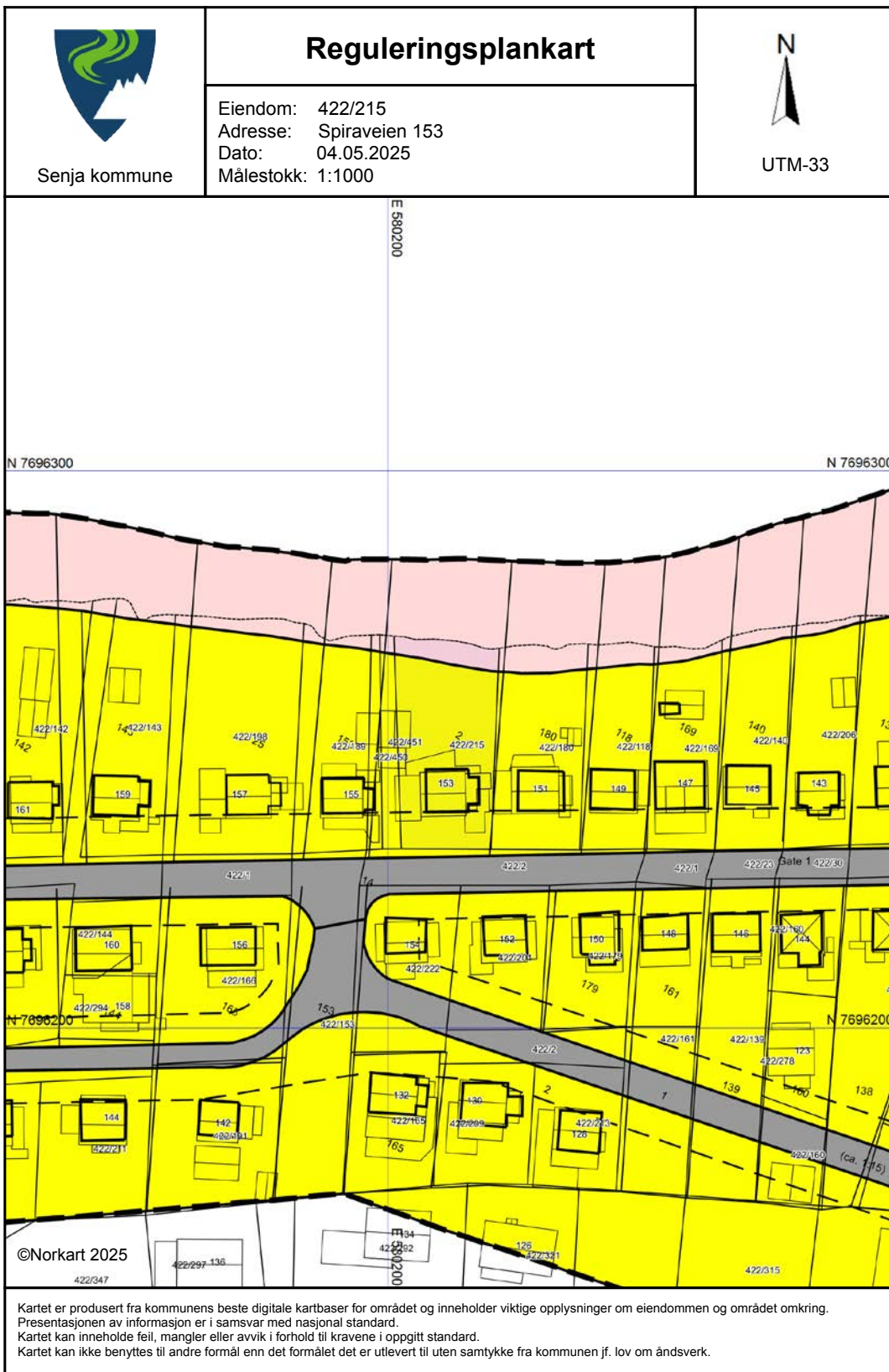
Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	422/451
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	422/451
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom	29.07.2008	5/2007		422/2 (-113,7), 422/451 (113,7)
Kart- og delingsforretning	01.07.2009	89/07		422/215, 422/450

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7696251.42	580200.5		Ja	113.7	Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AARNES PIA F070674*****	Hjemmelshaver (H) 1/4	BRINGEBÆRVEIEN 13 1940 1940 BJØRKELANGEN	Bosatt (B)
AARNES STÅLE F090172*****	Hjemmelshaver (H) 1/4	URB.MIRADOR SANTA MARIA GOLF, BLQ 4, 2 C,ELVIRA,, 29600 MARBELLA, SPANIA	Utflyttet (U)
AARNES TORE ØIVIND F120246*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	EIDSLIVEIEN 26 1940 1940 BJØRKELANGEN	Bosatt (B)



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
 Kjøreveg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 20c)
 Unyansert formål (kun for eldre planer)

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtgrense

 Byggegrense

 Planlagt bebyggelse

 Bebyggelse som inngår i planen

 Påskrift plantilbehør



Senja kommune

Adresse: Postboks 602, 9306 FINNSNES

Telefon: 97895454

Utskriftsdato: 04.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Senja kommune

Kommunenr.	5530	Gårdsnr.	422	Bruksnr.	215	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Spiraveien 153, 9380 GRYLLEFJORD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Kommunedelplaner
- ✓ Kommuneplaner under arbeid
- ✓ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202002		
Navn	Kommuneplanens arealdel for kystområdene (Kystsoneplan) Senja kommune		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	11.03.2021		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/4181/PID_202002_Bestemmelser_retningslinjer_20210311.pdf		
Delarealer	Delareal	2 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
Delarealer	Delareal	2 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310	
	KPFare	Ras- og skredfare	
Delarealer	Delareal	2 m ²	
	KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv	
	KPHensynsonenavn	H530-02	

Delareal 2 m²
Arealbruk Havneområde i sjø,Nåværende
Områdenavn VHS-01

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202103
Navn	Kommuneplanens arealdel for landområdene i Senja kommune
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2011011
Navn	Kommunedelplan for land- og sjøområdene i tidligere Torsken kommune
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.03.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/3217/PID_2011011_Planbestemmelser_Planprogram_20110321.pdf
Delarealer	Delareal 652 m ² Arealbruk Byggeområde,Nåværende Områdenavn TB1
	Delareal 652 m ² KPHensynsonenavn H310 KPFare Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	195501
Navn	Reguleringsplan for Gryllefjord
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.10.1955
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/347/PID_195501_Vedtekter_19551012.pdf
Delarealer	Delareal 580 m ² Formål Boliger
	Delareal 72 m ² Formål Unyansert formål Utdyp. Unyansert formål



Senja kommune

Adresse: Postboks 602, 9306 FINNSNES

Telefon: 97895454

Utskriftsdato: 04.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Senja kommune

Kommunenr.	5530	Gårdsnr.	422	Bruksnr.	451	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	-----	----------	--	-------------	--

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner under arbeid
- ☑ Reguleringsplaner

- ☑ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- ❌ Kommuneplaner
- ❌ Reguleringsplaner under bakken
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❌ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❌ Midlertidige forbud

- ❌ Kommunedelplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner over bakken
- ❌ Reguleringsplaner bunn
- ❌ Bebyggelsesplaner
- ❌ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202103
Navn	Kommuneplanens arealdel for landområdene i Senja kommune
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2011011
Navn	Kommunedelplan for land- og sjøområdene i tidligere Torsken kommune
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.03.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/3217/PID_2011011_Planbestemmelser_Planprogram_20110321.pdf

Delarealer	Delareal	114 m ²
	Arealbruk	Byggeområde,Nåværende
	Områdenavn	TB1
	Delareal	114 m ²
	KPHensynsonenavn	H310
	KPFare	Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	195501	
Navn	Reguleringsplan for Gryllefjord	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	12.10.1955	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/347/PID_195501_Vedtekter_19551012.pdf	
Delarealer	Delareal	106 m ²
	Formål	Boliger
	Delareal	8 m ²
	Formål	Unyansert formål
	Utdyp.	Unyansert formål

Eiendom	5530 422/215		
Utskriftsdato	04.05.2025	Antall datasett	5

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

5 Berørte datasett

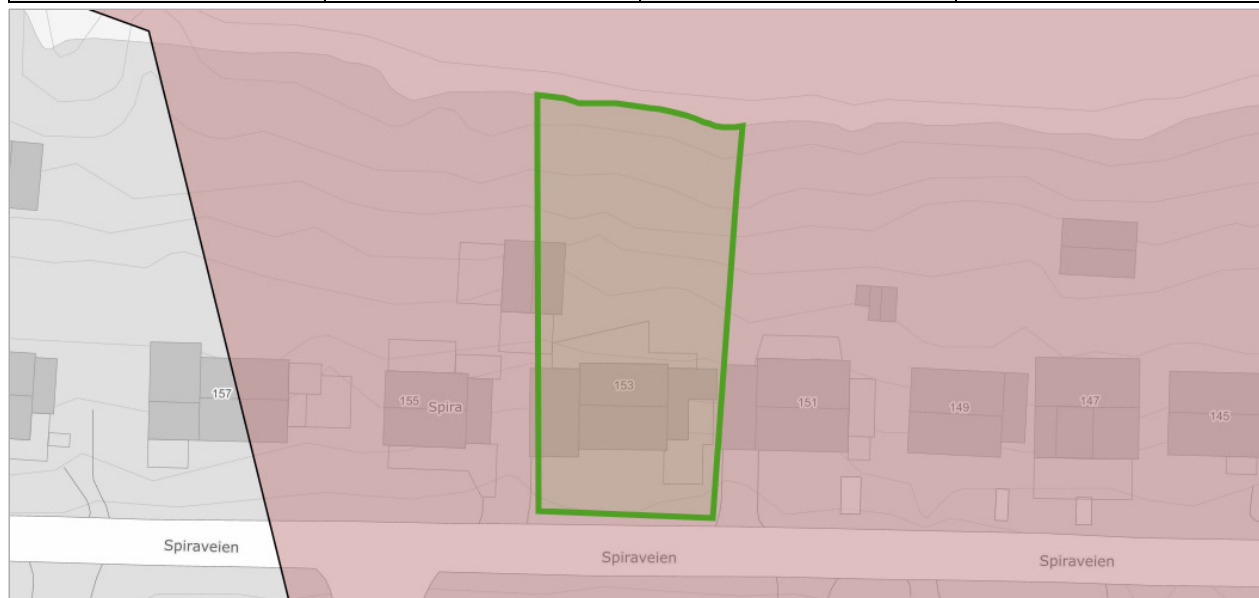
- ❶ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- ❶ Snø- og steinskred - aktsomhetsområder
- ❶ Steinsprang, aktsomhetsområder
- ❶ Skredfaresoner
- ❶ Snøskred - aktsomhetsområder

0 Sjekkede, ikke berørte datasett

Ingen datasett

Jord- og flomskred, aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.04.2022
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

Tegnforklaring

sv. rive_6 potensielt skredfareområde
jord og flomskred aktsomhetsområder

Skredfaresoner

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	27.04.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

NVE gjennomfører faresonekartlegging av skred i bratt terreng for utvalgte områder prioritert for kartlegging, jfr Plan for skredfarekartlegging (NVE rapport 14/2011). Kartleggingen dekker skredtypene snøskred, sørpeskred, steinsprang, jordskred og flomskred. Dersom du får treff på dette datasettet kan du anta at dette vil overstyrer resultatene fra andre datasett som omfatter disse temaene. Et treff på type 'Analyseområde' men ingen 'Skredfaresoner' gjør m.a.o at du kan anta området som sjekket og klart

Tegnforklaring

Skredfaresone
Skredstatistikk sannsynlighet 1000
Skredstatistikk sannsynlighet 5000
Analyseområde
Skredfaresone avgrensning

Analyseområde

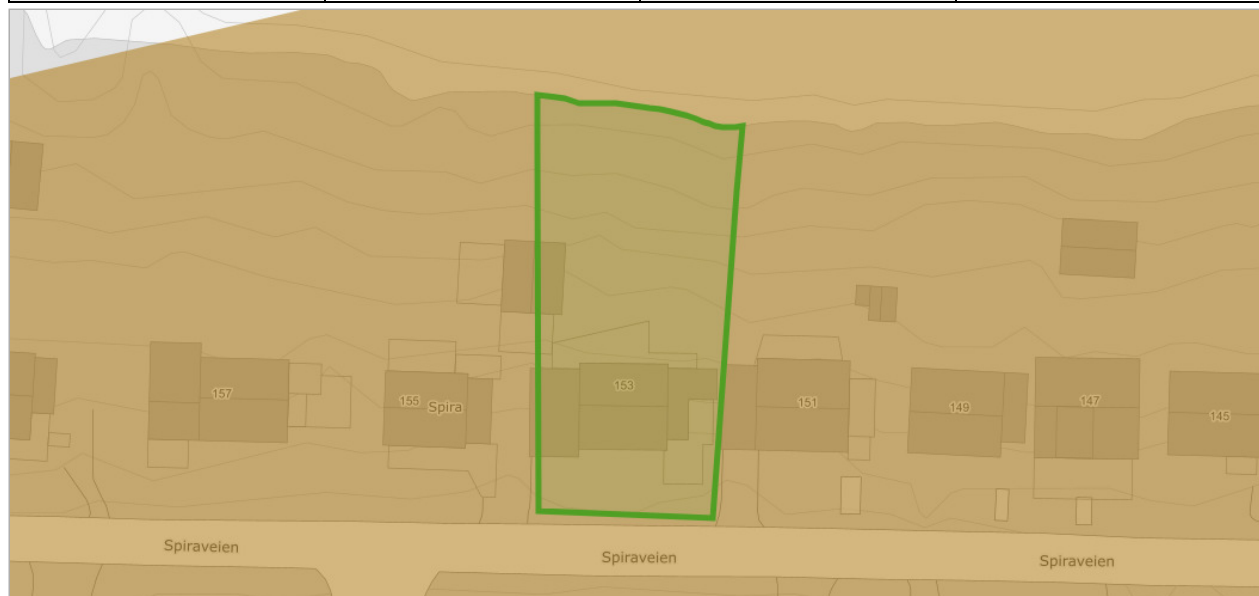
Prosjekturl	Rapporturl
Prosjekturl (https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/faresonekart-kommuner/troms/senja-kommune)	Rapporturl (http://publikasjoner.nve.no/eksternrapport/2019/eksternrapport2019_54.pdf)

Skredfaresoner

Skredsannsynlighet
1000
5000

Snø- og steinskred - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	25.04.2022
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

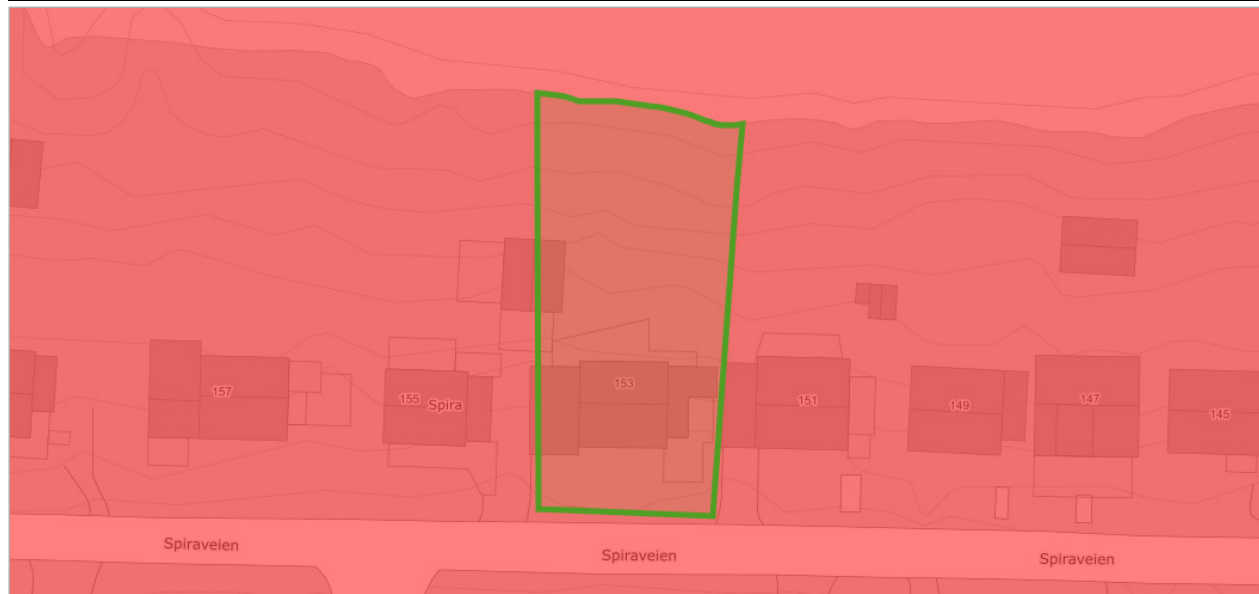
Aktsomhetsområdene for snø- og steinskred viser aktsomhetsområder samlet for de to skredtypene. Det er som regel snøskredfaren som er dimensjonerende for utstrekningen av aktsomhetsområdene, fordi det er snøskred som normalt har størst rekkevidde. Aktsomhetsområdene i disse kartene er identifisert ved å bruke helningskart for å finne terreng der skred kan utløses. Utløpsområdene er beregnet ved bruk av en empirisk basert modell utviklet av NGI. Dette arbeidet er gjort manuelt. Deretter er de aktuelle områdene befart og vurdert av skredsakkyndige, før grensa for aktsomhetsområdene er tegnet inn. Kartserien dekker deler av landet. Bare områder som kan nå fra vei er befart, derfor er det på hvert kartblad store områder som ikke er vurdert. Ustrekningen av aktsomhetsområdene på disse kartene er vanligvis mindre enn aktsomhetsområdene på de nasjonalt dekkende, automatisk genererte aktsomhetskartene for snøskred, fordi skredkyndighet ved befaringer og har gitt mulighet til å ta hensyn til lokale faktorer som begrenser skredutløp, slik som skog, terrengdetaljer og lignende. Aktsomhetsområdene omfatter ikke områder som kan være utsatt for sørpeskred.

Tegnforklaring

Potensielt skredfareområde
Skredfarevurdering 1 - Potensielt fareområde

Snøskred - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	27.04.2022
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Aktsomhetsområder for snøskred er en nasjonal kartserie som viser potensielt snøskredutsatte områder (aktsomhetsområder) på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle utløsningsområder og utløpsområder for snøskred.

Det gjøres oppmerksom på at arealene som dekkes av utløsningsområder i praksis også er utløpsområder, ettersom skred som løsner helt øverst i et utløsningsområde beveger seg gjennom nedenforliggende utløsningsområder før det når utløpsområdene nedenfor. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør derfor som en hovedregel både utløsningsområder og utløpsområder benyttes sammen. Aktsomhetsområdene er identifisert ved bruk av en datamodell som ut fra helning på terrenget gjenkjenner terrenget der utløsning av snøskred er mulig. Fra hvert utløsningsområde er utløpsområdet automatisk beregnet. Det er ikke gjort feltarbeid ved avgrensning av områdene, og effekten av lokale faktorer (f. eks. skog, terrengdetaljer, utførte sikringstiltak o.l.) er derfor ikke vurdert. Aktsomhetsområdene gjelder ikke skredfare knyttet til sørpeskred.

Tegnforklaring

Utløpsområde for snøskred
Utløpsområde for snøskred

Steinsprang, aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.04.2022
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

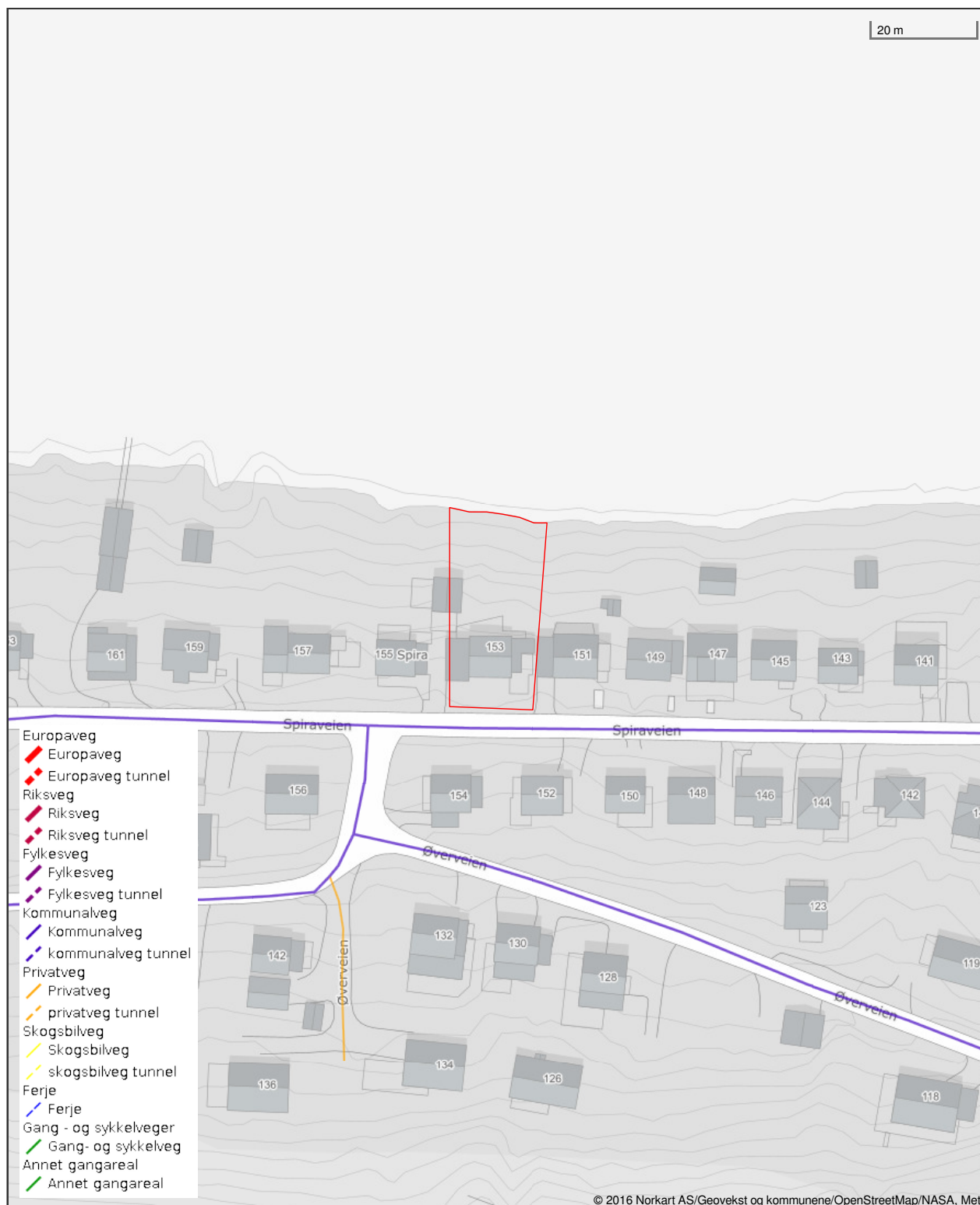
Aktsomhetsområder for steinsprang er en nasjonal kartserie som viser potensielt steinsprangutsatte områder på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle løsneområder og utløpsområder for steinsprang. Det gjøres oppmerksom på at arealene som dekkes av utløsningsområder i praksis også er utløpsområder, ettersom skred som løsner helt øverst i et utløsningsområde beveger seg gjennom nedenforliggende utløsningsområder før det når utløpsområdene nedenfor. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør derfor som en hovedregel både utløsningsområder og utløpsområder benyttes sammen. Aktsomhetsområdene er identifisert ved bruk av en datamodell som gjenkjenner mulige løsneområder for steinsprang ut fra helning på terreng og geologisk informasjon. Fra hvert kildeområde er utløpsområdet for steinsprang beregnet automatisk. Det er ikke gjort feltarbeid ved identifisering eller avgrensning av områdene.

Tegnforklaring

Utløpsområde for steinsprang
Steinsprang utløpsområde

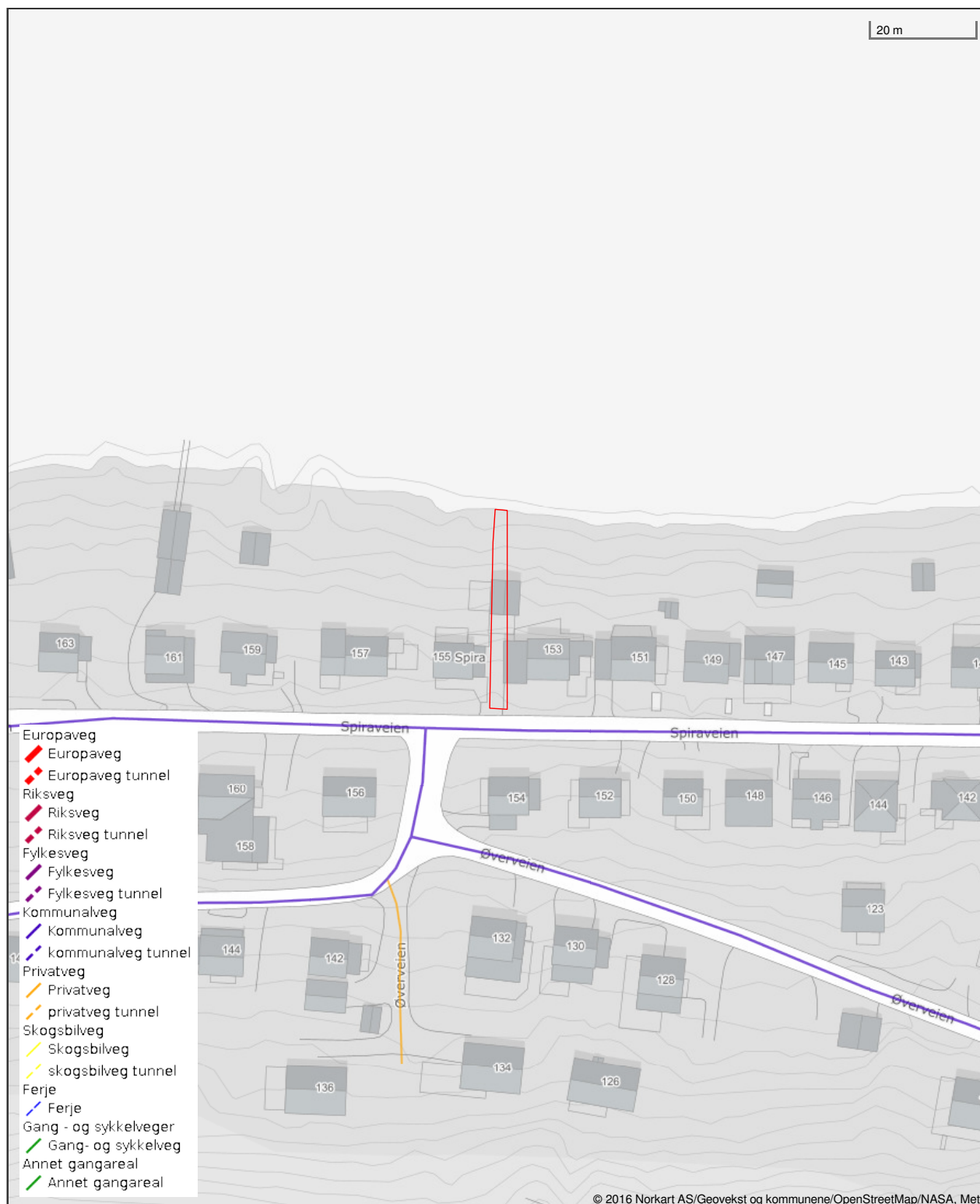


Vegstatuskart for eiendom 5530 - 422/215//





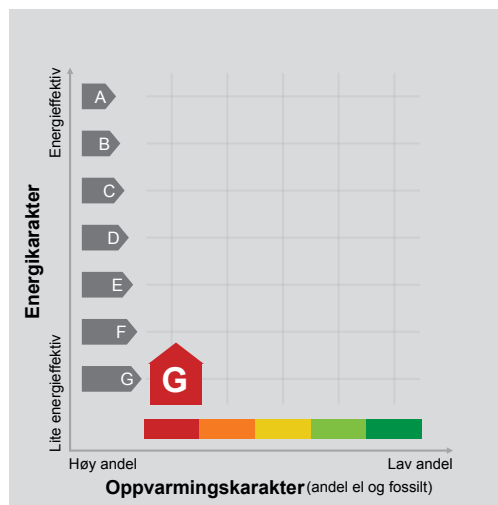
Vegstatuskart for eiendom 5530 - 422/451//



ENERGIATTEST



Adresse	Spiraveien 153
Postnummer	9380
Sted	GRYLLEFJORD
Kommunenavn	Senja
Gårdsnummer	422
Bruksnummer	215
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	191620852
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-135051
Dato	13.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseieendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Spiraveien 153
9380 GRYLLEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristina Aastrøm

Telefon: 915 34 351
E-post: kristina.aastrom@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre